

○最近の判例から

**不動産業者が顧客に相場より高額で  
売買契約を締結させたことが、債務不履行に  
当たるとされた事例**

宮原 和宏

節税のための不動産購入を不動産業者が委託されていた場合に、業者が相場を上回る価格で賃貸用マンションを紹介し、自らが売主として、当該物件を購入させた場合に、債務不履行として、転売価格との差額の賠償を認める判決が出された（東京地判、平成六年九月二十一日、判例時報一五三八号一九八頁、確定）。本判決は、委託を受けた不動産業者に、物件価格についての確な情報を提供する義務がある旨判示したものである。

一 事案の概要

原告Xは、勤務医をしていた頃から、薬品販売会社の取締役をしていた被告Yと面識があり、Xが歯科医師として開業してからはYの会社から薬品を仕入れるなどしており、平成三年には、Yの営業者Yから賃貸用マン

ションを購入していた。

Xは、平成四年一月頃、Yの勧めに依りて、節税に利用するための適当な賃貸用マンションの紹介を依頼した。そこで、Yは、同年一月頃、本件不動産を代金四、九〇〇万円で購入することを勧めたが、Xは、価格が高すぎたためこれを断った。その後、三月頃、別の物件を六、〇〇〇万円余りで購入することを勧め、一旦承諾されたが、最終的に契約には至らなかった。結局、本件不動産を五、八〇〇万円で購入する旨、四月二十八日に売買契約を結んだ。その間、Xは、歯科医院の収益の増加に伴い、節税策に悩み、平成四年三月頃には、節税対策、歯科医院の収支等の管理等をYらに委託しており、Yらを信頼して、売買代金額を確認することもなく売買契約書に署名押印したものである。本件売買契

約書もYらが保管し、Xが契約書を受け取ったのは同年十月一日以降になってからであった。

本件売買契約の際、Yらは、Xに対し、本件不動産の仕入れ価格についてはもちろん、四、九〇〇万円から五、八〇〇万円に売買価格が上がったことやその理由について明確な説明をせず、Xが適正な売買かを判断するに必要かつ十分な情報を与えなかった。

本件不動産は、平成三年十二月に代金三、四〇〇万円で購入され、更にYが取得したものであるが、その仕入れ価格は明確でない。むしろ当時は不動産の価格は下落しており、当時の鑑定評価額は三、〇六〇万円とする鑑定意見もある。従って、三、四〇〇万円で購入された物件がその四カ月後に五、八〇〇万円もの高値になる合理的な理由を認められない。

Xは、本件不動産を買い受けるにつき、手持ち資金で八〇〇万円を支払い、五、〇〇〇万円は借り入れて支払った。その後、平成五年二月頃、本件不動産を四、三〇〇万円で購入して負債の整理をした。従って、Xは、少なくとも一、五〇〇万円の損害を被ったとしてYらに不法行為ないしは債務不履行による損害賠償を請求した。

## 二 判決の要旨

判決では、両者の関係を単なる売買関係でなく、Yらは、Xから節税目的のための不動産の購入を委託されたものと解し、従って、Yらは、Xに対し、当該不動産を買い受けるか否かにつき的確な判断ができる情報を提供する義務があったとした。特に本件では、一旦高すぎるとして断っていたのに、再度、勧めたのだから、その義務は一層増すものとした。しかるに、Yらは、Xに対し、十分な情報も与えず、かつ、合理的な理由もなく、より高額な売買契約を締結させているのであるから、Yらの行為は債務の本旨に従った履行とは到底評価することができないものとし、これによって生じた損害を賠償すべき義務があったとした。

そして、売買差額に相当する一、五〇〇万円相当の損害を認め、その賠償を命じた。

## 三 本判決の意義

本件の場合、業者は、手付を打って物件を確保してから、転売先を探すという、手付流れのリスクを負担しながら営業を行っていたものようである。単に売買契約の売主の立場であれば、より高い価格で売りたいという

のは当然である。一方、買主は、単に買主の立場にあったわけではなく、節税目的のローン付きの賃貸向け物件の購入を業者に委託していたものである。節税目的ということ、一般的な、購入予定価格を明示した媒介依頼とは異なり、買主にとって、購入価格そのものは必ずしも中心的関心事ではなかったという面もあるかもしれない。

しかし、本件のように、価格が時価から見ると著しく高い場合には、買主が後に処分する際に損害を被るおそれがあり、不動産業者が、物件購入の委託を受けた場合、物件価格の妥当性・合理性について、的確な情報提供という重い注意義務があることを判示したものであるとして、参考になろう。

